

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale. Regulamentul Local de Urbanism pentru întreaga unitate administrativ - teritorială, aferent Planului Urbanistic General sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural - urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public, fiind diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local. După aprobare, Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism ulterioare PUD (Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUZ.

1.5. Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial.

1.6. R.L.U. este valabil cât timp este valabil și P.U.Z. - "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" – Municipiul Târgoviște, Aleea Mănăstirii Dealu, Nr. 8, județul Dâmbovița;

Schimbarea legislației de bază, schimbarea condițiilor particulare de construire din teritoriul zonei, schimbarea prevederilor de construire într-un teritoriu mai amplu decât aceasta, pot determina modificarea P.U.Z., documentație care va prevedea explicit modificările aduse prezentului R.L.U. al P.U.Z. de modificare și va fi avizat și aprobat în conformitate cu legislația în vigoare în momentul respectiv.

1.7. Fără a încălca prevederile R.L.U. aferent PUZ, se va face adaptarea R.L.U. la situațiile care decurg din modificarea unor condiții particulare:

- Prin schimbarea limitelor unor imobile, consemnate în cadastrul imobiliar;
- Prin modificarea nomenclaturii stradale;
- Modificările formale trebuie comunicate tuturor factorilor care au responsabilitatea gestiunii, protecției și monitorizării evoluției zonei.

1.8. Rolul PUZ este de a stabili, pentru imobilele situate în această zonă, reguli privitoare la:

- Regimul economic al imobilelor: folosințele actuale, destinațiile admise și interzise;
- Regimul tehnic al imobilelor incluse în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.);
- Regimul tehnic al celorlalte imobile din zona de protecție a monumentelor;
- Modul de construire al unor clădiri sau corpuri de clădiri și regimul tehnic al acestora;
- Modul de desființare al unor clădiri sau corpuri de clădire;
- Regimul de protecție a patrimoniului istoric și arheologic;
- Regimul de protecție a peisajului natural și a peisajului cultural.

Odată aceste reguli respectate, este permisă autorizarea construirii pe parcelă, această autorizare directă a construirii însemnând autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism preababilă.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă - configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

2.1.1. Acte normative privind documentațiile de urbanism :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificări și completări;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a I-a – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – Apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate (anexele nr. I-IV);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanță de Urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a VIII-a – Zone turistice;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2014, aprobată și actualizată prin Legea nr. 197 din 31 octombrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, republicată 2016;
- Ordinul MLPTL nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010, Ordinul M.D.R.A.P. nr. 3451/2013 și Ordinul M.L.P.D.A.P. nr. 3454/2019;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată 2002;
- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 de aprobare a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – reglementare tehnică”, completată cu toate actele normative apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 456/01.04.2014 pentru aprobarea procedurilor de control al statului la autoritățile administrației publice privind respectarea prevederilor la emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare;
- Acte normative, norme și standarde tehnice ce cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor, în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.
- Planul Urbanistic General pentru municipiul Târgoviște, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru mun. Târgoviște, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.

2.1.2. Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:

■ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în temeiul art. V din Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

■ Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată prin Ordonanța de urgență 98/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 35/2016 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;

■ Legea nr. 114/1996, legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare, republicată și actualizată 2016;

■ Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, actualizată 2007;

■ Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar, actualizată conform Legii nr. 169/1997 și republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998, modificată și completată prin Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 127/2002 privind unele măsuri de accelerare a acțiunii de eliberare a titlurilor de proprietate, Legea nr. 290/2003 privind acordarea de despăgubiri sau compensații pentru bunurile proprietate sechestrate, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, Legea nr. 374/2006 privind suspendarea serviciului public cu specific silvic pentru proprietarii terenurilor forestiere cu documente în baza Legii nr. 169/1997, Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizare a procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și Legea nr. 186/2017 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;

■ Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată de Ordonanța Guvernului nr. 38 din 09.08.2006, completată și modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 7 din 29.01.2010 și aprobată prin Legea nr. 82 din 15.04.1998;

■ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;

■ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

■ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

■ Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

■ Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

■ Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil.

2.1.3. Acte normative privind protecția mediului și peisajul:

■ Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;

■ O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, adoptată prin Legea nr. 265/2006;

■ Legea nr. 389/2006 privind ratificarea Convenției-cadru privind protecția și dezvoltarea durabilă a Carpaților, adoptată la Kiev la 22 mai 2003;

2.1.4. Acte normative privind zonele protejate și monumentele :

■ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 468/2003;

■ Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată în 2008;

■ Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;

■ Legea nr. 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;

■ Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001;

■ Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute;

■ Ordinul M.C.C. nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;

■ Ordinul M.C.C. Ordinul nr. 2815/2014 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2.237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice;

2.1.5. Acte normative privind patrimoniul arheologic:

■ Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992;

■ O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001;

■ Ordinul M.C.C. nr. 2483/2006 privind aprobarea Listei cuprinzând zonele de interes arheologic prioritar aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001, republicat în temeiul art. IV din Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000;

■ Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;

■ Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică

2.1.6. Acte normative privind utilitățile:

■ Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală, modificată prin O.U.G. nr.9/2002;

■ Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale ;

■ Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 13/2008, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 204/2012 și republicată 2013;

■ Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, modificată și actualizată prin Legea nr. 196 din 9 iulie 2015, republicată;

■ Legea 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelilor de comunicații electronice;

■ Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei (A.N.R.E.) nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;

■ Legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, modificată și completată prin Legea 99/2014;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism al PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1+M, GARAJ ÎNGLOBAT LA SUBSOL, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" – cu amplasament în **Municipiul Târgoviște**, în zona marginală, **UTR Nr. 22, jud. Dâmbovița** are o suprafață totală de 1.660,00 mp, este constituit dintr-un teren proprietate privată, identificat ca teren curți-construcții.

3.2. Funcțiunea dominantă a zonelor învecinate este „locuire și funcțiuni complementare” (conform C.U. și P.U.G.-ul Municipiului Târgoviște), LMu – Subzonă rezidențială cu locuințe de tip urban, cu înălțime mică (P, P+1, P+2, până în 10,0 m), unde valorile maxime admise conform Certificat de urbanism ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT 35 %, CUT 1,00, regim de înălțime maxim 3 niveluri.

Zona înconjurătoare parcelei nu este unitară din punct de vedere morfologic, dar parcela studiată va avea un caracter unitar. Vecinătățile amplasamentului studiat sunt prezentate în planșa "Situația existentă, conform P.U.G.", în planșa "Situația existentă pe parcelă" și în planul de amplasare și delimitare a corpului de proprietate.

3.3. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale fiecărei subzone și este evidențiată în planșa de «Reglementări urbanistice conform PUG».

3.4. Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară într-o zonă, determinate de necesitățile populației rezidente și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și funcționali specificați în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, corelați cu cei din RLU aferent PUG aprobat și cu anexa 2 la R.G.U.

3.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei (subzonei), în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

3.6. Delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a făcut pe limite cadastrale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Schimbarea destinației terenurilor din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale ce pot apărea ulterior elaborării documentației; destinația acestor terenuri este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice - zonificare".

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. În sensul art. 10 din RGU, riscurile naturale sunt de natură geologică, hidrologică și geofizică. În zona studiată prin PUZ, nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. În situația în care vor apărea astfel de riscuri, în special datorită scurgerii necontrolate a apelor pluviale, utilizarea terenurilor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranță în exploatare, igienă și sănătatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicată, pe terenurile macroporice, cu pânza freatică agresivă, neprecizate la art. 10 din RGU.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice, precum cele din zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de transport de gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură majoră se realizează în condițiile respectării art. 11, art. 13, art. 16, art. 18 și art. 20 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime de protecție față de obiectivele generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor pe parcelă, cât și autorizarea executării acestora se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din RGU, astfel:

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, iar amplasarea pe parcelă și în raport cu rețeaua stradală va asigura durata minimă de însorire de 1 oră și 30 min la solstiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

Conform art. 17 din Regulamentul General de Urbanism autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cu respectarea prevederilor anexei nr. 3 din RGU.

6.2. Reguli de amplasare fata de drumurile publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, precum și a normelor tehnice cuprinse în Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998. Pentru construcțiile existente se va menține alinierea la stradă.

Construcția propusă se va amplasa la distanța de minimum 11,10 m față de limita de la strada Aleea Mănăstirii Dealu.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face, de regulă, cu respectarea configurației arhitecturale existente, conform prevederilor art. 23 din RGU.

Alinierea la stradă –locuința se propune a se alinia la Aleea Mănăstirii Dealu la distanța de 25,40 m, generată de asigurarea culoarului de protecție a LEA de 20 Kv, dar nu mai puțin de 11,10 m.

6.3.1. Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat, construcțiile pot fi amplasate sau alinate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:

☐ la aliniament (frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă) - obligatoriu în cazul zonelor construite compact ;

☐ retras de la aliniament (din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice).

Se propune ca noua construcție să fie amplasată față de limita posterioară și limitele laterale la distanța de 2,00 m.

6.3.2. Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de cel mai apropiat punct al fațadei de pe aliniamentul opus, derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților) și a celor de securitate a construcțiilor.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt cele prevăzute în art. 24 din RGU.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Parcela, împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața sa, reprezintă un bun imobil.

Prevederile articolului 24 din RGU se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Retragerile impuse față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere, evacuarea apelor pluviale) și pe cele cuprinse în normele de protecție la incendii.

Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate ;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

6.4.1. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

6.4.2. Către drumurile publice, construcțiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu situația reală din teren, regulile urbanistice sau tradiția zonei. S-a reglementat distanța de la aliniament la minimum 11,10 m.

6.4.3. În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate la o distanță minimă stabilită prin Codul Civil. S-a reglementat distanța față de limitele laterale la minimum 2,0 m.

6.4.4. Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății învecinate, îngrădită sau nu, este de 2,00 m (servitute de vedere).

6.4.5. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumurile publice ;
- posibilitățile de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă; în cazul când acest lucru nu este posibil, se va asigura trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

6.4.6. Edificabilul a fost propus ținând cont de prevederile Codului civil referitoare la servituțile generate de vecinătate, coroborate cu reglementările urbanistice stipulate în Regulamentul General de Urbanism și unanim acceptate în urbanism referitoare la distanța între clădiri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, în conformitate cu prevederile art. 25 din RGU;

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcele și drumul public cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.2. Se va asigura numărul de parcaje pe proprietate prevăzut. Coroborat cu numărul unităților locative se vor prevedea câte un parcaj pentru fiecare unitate.

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă, numai dacă se asigură accese pietonale, în conformitate cu prevederile art. 26 din RGU.

Pentru construcțiile, extinderile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru biciclete și pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor fiecărui tip de funcțiune și gabaritelor acestora.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de normativele în vigoare privind circulația persoanelor vârstnice și a celor cu handicap locomotor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Conform prevederilor art. 27 din RGU, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile racordării de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

8.1.1. Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

8.1.2. Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe cu realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610) ;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețele edilitare, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor public sau privat interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și titularii de rețele.

Lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

8.2.1. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiarul interesat. În zona domeniului public lucrările se execută cu acceptul Administrației publice locale formulat prin Autorizația de construire, cu obligația refacerii integrității elementelor (trotuar, spațiu verde carosabil, etc.) la forma și starea inițială.

8.2.2. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.3. Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumurilor

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în "Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localităților urbane și rurale" aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.

8.3.1. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- instalațiile necesare funcționării drumurilor și străzilor interioare de cartier - canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, rețeaua de distribuție gaze naturale, semnalizările luminoase rutiere, stâlpii pentru telecomunicații.

8.3.1.1. Amplasarea rețelilor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc conform anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 /1998.

8.3.2. Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor

Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998).

8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este reglementată de art. 29 din R.G.U.

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

8.4.1. Rețelele majore de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

8.4.2. Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

8.4.3. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.5. Norme de igiena la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și proprietari, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură. Aceste activități se subordonează prevederilor cuprinse în cap. IV din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 și dispozițiilor din Legea protecției mediului OUG 195/2005.

8.6.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate ;

8.6.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane). Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă.

8.6.3. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

8.6.4. În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea măsurilor de protecție a mediului.

9. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se supune prevederilor art. 30 din R.G.U.

Nu este cazul, parcelă cu dimensiuni minime.

9.1.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public), decât însoțite de certificatul de urbanism, emis de autoritatea publică locală competentă.

9.1.2. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific zonei, construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate.

În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9.1.3. Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt: condițiile cadrului natural și antropic, funcțiunea principală a zonei în care sunt situate, folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități legate de tipologia localității privind mărimea, dezvoltarea istorică, funcțiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, pentru servicii și intervenții), poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri, posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

9.1.4. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurării echipării tehnico-edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protecție contra incendiilor și cu prevederile documentațiilor de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa prevăzută în documentația de urbanism.

9.1.5. Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

9.1.6. Este posibilă dezmembrarea proprietății, cu condiția ca fiecare lot rezultat să respecte condițiile de suprafață minimă, raport între laturi și păstrarea funcțiunii și condițiilor urbanistice prevăzută în prezenta documentație. Nu este cazul, parcelă cu suprafață minimală.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

10.1.1. Autorizarea de construire va conține obligația creării de spații verzi conform art. 34 din RGU și Anexei nr. 6 la RGU și a Certificatului de urbanism respectiv, 10 % din suprafața terenului.

10.2. Reguli cu privire la împrejurimi

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Autorizarea acestora se face conform prevederilor art. 35 din RGU.

10.2.1. Configurația împrejurimilor este determinată de următorii factori urbanistici :

- funcțiunea construcției ce este amplasată pe parcelă ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- numărul și mărimea acceselor ;
- modalitățile tradiționale de construire a împrejurimilor în localități urbane, cu diverse tipologii de realizare a acestora în urma interferențelor educaționale și culturale dintre civilizația urbană și suburbana ;

10.2.2. Elementele ce caracterizează împrejurimile sunt :

- **Elemente functionale** (porți de acces carosabil sau pietonal, ziduri sau panouri despartitoare);
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.2.3. Împrejurimile la aliniament interesează atât domeniul public al comunității, cât și proprietățile private, prevederile privind amplasarea structura, construirea, finisarea și conformarea lor putând fi stabilite atât prin respectarea regulilor din Regulamentul General de Urbanism, cât și prin regulamente ale administrației publice locale aprobate potrivit Legii.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorită calității de delimitare între proprietăți de natură diferită, dar și de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

10.2.4. Împrejurimile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

Modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea protecției proprietății pentru evitarea sustragerilor și intruziunilor, precum și pentru respectarea relațiilor de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.2.5. Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente sau în cea mai mare parte a suprafeței ce participă la calea publică. Înălțimea soclului opac nu va depăși 60 cm, iar înălțimea totală de la nivelul solului va fi de maxim 2,00 m.

10.2.6. Împrejuririle realizate pe limitele laterale și pe cea posterioară a parcelelor vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă construită considerată necesară pentru protecția proprietății și înlăturarea inconvenientelor vizuale directe este de 2 m.

10.2.7. Împrejuririle cu caracter temporar (organizarea de santier) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente pe întreaga durată a lucrărilor, rezistente la intemperii și bine ancorate, prevăzute cu **dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto** și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant, putând purta însemnele distinctive ale constructorului sau proprietarului, în măsura în care acestea nu incomodează vizual.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. Zona functionala este o categorie urbanistica și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele functionale sunt puse în evidență în planșa nr. 2 - "Reglementări urbanistice - zonificare".

11.2. Subzonele functionale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluși reguli.

11.3. Teritoriul studiat în PUZ este reprezentat de următoarea zonă funcțională:

L - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE LOT P, P+1, P+2 (până la 10 m)

IV. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

12.1 L - ZONA LOCUINTA INDIVIDUALA PE LOT - P, P+1, P+2 (până la 10 m)

CAP. 1 GENERALITATI

12.1.1. Funcțiunea dominantă: L - locuințe

12.1.2. Funcțiuni complementare și compatibile admise:

-pe aceeași parcelă - Sv, TE, Ccr, comerț și servicii nepoluante

12.1.3. Funcțiuni interzise pe parcele distincte din zona L:

-prestări de servicii cu caracter poluant și cu volum mare de transporturi.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.1.4. Utilizările permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzona (cu excepția funcțiilor complementare admise la art. 12.1.2).

a. Activități preponderente pe fiecare parcelă în parte:

☐ Locuire ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă în parte - pondere minimum 75 % din SD a fiecărei clădiri în parte;

☐ Ocupații relaxante:

- îngrijirea spațiilor verzi amenajate pe parcelă, activități de bricolaj;

b. Activități complementare și compatibile cu funcțiunea de baza ; aceste activități pot ajunge la maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte și se desfășoară în conformitate cu reglementările Consiliului Local.

b.1 Funcțiunile complementare locuințelor la nivelul subzonei :

- protecție ecologică, agrement - spații verzi de protecție și ambientale ;
- circulație carosabilă și pietonală - alei carosabile, alei pietonale ;
- alimentare cu apă ;
- alimentare cu energie electrică, telecomunicații ;
- evacuarea apelor uzate (canalizare) ;
- alimentare cu gaz metan pentru prepararea hranei și pentru încălzire ;
- igienă, salubritate (platforma pre colectare deșeurilor menajere).

b.2 Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul subzonei , sunt :

- servicii comerciale, de alimentație publică, divertisment, alte tipuri de servicii ;
- alte servicii nepoluante : notariat, birotică, multiplicare documente, consultant, proiectare, etc.

b.3 Funcțiunile complementare locuirii la nivel de parcelă sunt :

- parcaje și / sau garaje, piscină, spații amenajate pentru recreere în aer liber ;
- platformă amenajată pentru pre colectarea deșeurilor menajere;

b.4 Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei sunt următoarele :

- parcare și/sau garare , comerț en - detail, servicii,
- activități profesionale liberale, în conformitate cu actele normative în vigoare
- alte servicii .

12.1.5. Utilizări permise cu condiții :

12.1.5.1. În zona de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție pe baza normelor sanitare.

12.1.6. Interdicții permanente de construire :

12.1.6.1. În zona de protecție și exploatare LEA 20 kv și LEA 110 KV, pentru care s-a instituit servitute de utilitate publică .

12.1.6.2. Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

12.1.6.3. Este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

12.1.7 Orientarea față de punctele cardinale: conf. art. 17 și anexa nr. 3 din RGU și art. 6.1. din RLU.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula înclinării minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă în cazul orientării celei mai favorabile.

Pentru obiective publice, complementare locuirii se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure înclinarea spațiilor publice și a birourilor.

12.1.8 Amplasarea față de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU și art. 6.2 din RLU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță. Accesul la carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

12.1.9 Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.3. din RLU.

Față de aliniament (definit ca linia de delimitare între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile vor fi amplasate, **retras de la aliniament, cu minimum 2,0 m.**

12.1.10 Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU și art. 6.4. din RLU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de înclinare și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă **o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m**, pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de **2,00 m** (servitute de vedere).

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel :

- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți - regim tradițional) ;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;
- în regim închis, înșiruite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu construcțiile învecinate) ;

Proiectantul recomandă realizarea construcțiilor în regim izolat (tradițional).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.1.11 Accese carosabile : conf. **art. 25** și **anexa 4** din **RGU** și **art. 7.1.** din **RLU**.

Accesele trebuie să fie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă, iar accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate permanent libere.

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinației, structurii funcționale și capacității construcției, trebuie să corespundă prevederilor **anexei nr. 4** din **RGU** (pct. 4.11.1)

12.1.12 Accese pietonale : conform **art. 26** din **RGU** și **art. 7.2.** din **RLU**.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel, trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional, și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, alei pietonale, degajamente pentru dotări.

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal al străzii, direct prin aliniamentul parcelei ; se vor evita servitutele de trecere.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.1.13 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din **RGU** și **art. 8.1.** din **RLU**.

12.1.14 Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din **RGU** și **art. 8.2.** din **RLU**.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.1.15 Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** și **art. 9.1.** din **RLU**.-nu este cazul parcelei cu suprafața minimală

12.1.16 Înălțimea construcțiilor : conform **art. 31** din **RGU** ; se stabilește regimul de înălțime maxim

P+ 2 (pană la 10 m) ;

12.1.16.1 Înălțimea maximă admisă se măsoară de la partea cea mai joasă a terenului pe care se va amplasa clădirea până la cornisa acoperisului.

12.1.16.2 Certificatul de urbanism și/sau proiectul tehnic pentru autorizare va indica natura și panta acoperisului, permisiunea /interdicția amenajării de încăperi în mansarda și destinația spațiului.

12.1.17 Aspectul exterior al construcțiilor : conform **art. 32** din **RGU**.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora , nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei și nu alterează calitățile sitului natural.

12.1.18 Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** și **anexa nr. 2** din **RGU**.

La calculul densității parcelelor se iau în considerare următoarele suprafețe :

- a. Suprafața parcelei (terenului) : (ST) ;
- b. Suprafața construită a clădirii (SC) ;
- c. Suprafața desfasurată a clădirii (SD) ;

12.1.18.1 Densitatea construirii unei parcele se exprimă prin valorile următorilor indici :

- a. Procentul de ocupare a terenului (POT) ; $POT = SC / ST \times 100$;
- b. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) ; $CUT = SD / ST$;
- c. Numărul de niveluri ale clădirilor ; $Niv. = SD / SC = CUT / POT \times 100$

12.1.18.2 Valorile admise ale indicilor de densitate a construirii in zona locuintelor (L), conform Certificatului de urbanism, sunt urmatoarele:

POT = 35 % ; CUT = 1 ; Niv = 3.

Valorile maxime propuse prin prezenul PUZ ale indicilor de densitate a construirii pe parcela studiata sunt urmatoarele:

POTmax. = 35 % ; CUTmax. = 1,10 ; Niv = 3.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.1.19 Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din **RGU**.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare activitate in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va restrictiona sever folosirea domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

Pe amplasament, este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare / gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe acesta.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru locuinte minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit ; pentru fiecare din celelalte functiuni complementare sau compatibile necesarul se stabileste in conformitate cu actele normative in vigoare (P 132-93). Se propune un numar de 3 parcaje, unul pentru fiecare apartament.

Garajele se pot realiza pe parcela, fie la partea inferioara a cladirii, fie ca anexe gospodaresti.

12.1.20 Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU** si **art.10.1.** din **RLU**.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe parcela, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, gazon, flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament se va face cu respectarea **Ordinului MT nr.47/1998**, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5.

In conformitate cu Certificatul de urbanism se admite ca suprafata minima de spatiu verde amenajat sa fie 10 % din suprafata terenului, respectiv 166,0 mp

12.1.21 Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU** si **art.10.2.** din **RLU**.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru delimitarea de domeniul public sau de proprietatile vecine.

12.1.21.1 Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza. Imprejmuirile la aliniament vor avea caracter de transparenta, cu soclu opac de maxim 60 cm. si inaltime totala de maxim 2,00 m.

12.1.21.2 Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate (in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor. Inaltimea recomandata 2,0 m.

12.1.21.3 Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

ÎNTOCMIT
Arh.urb. Mircea NITESCU

VERIFICAT,
arh. Urb. Dan NIȚESCU